Deutscher Bundestag **Drucksache 15/3116**

15. Wahlperiode 04. 05. 2004

Große Anfrage

der Abgeordneten Wolfgang Börnsen (Bönstrup), Karl-Josef Laumann, Dagmar Wöhrl, Veronika Bellmann, Klaus Brähmig, Alexander Dobrindt, Dr. Hans-Peter Friedrich (Hof), Dr. Michael Fuchs, Dr. Reinhard Göhner, Ursula Heinen, Ernst Hinsken, Robert Hochbaum, Volker Kauder, Dr. Martina Krogmann, Dr. Hermann Kues, Wolfgang Meckelburg, Laurenz Meyer (Hamm), Günter Nooke, Dr. Joachim Pfeiffer, Hans-Peter Repnik, Dr. Heinz Riesenhuber, Franz Romer, Hartmut Schauerte, Johannes Singhammer, Max Straubinger, Dirk Fischer (Hamburg), Klaus Brähmig, Dietrich Austermann, Otto Bernhardt, Peter H. Carstensen (Nordstrand), Anke Eymer (Lübeck), Helmut Lamp, Dr. Ole Schröder, Gero Storjohann, Ulrich Adam, Susanne Jaffke, Werner Kuhn (Zingst), Eduard Oswald, Dr. Klaus W. Lippold (Offenbach), Georg Brunnhuber, Renate Blank, Hubert Deittert, Enak Ferlemann, Peter Götz, Klaus Hofbauer, Bernd Heynemann, Norbert Königshofen, Eduard Lintner, Klaus Minkel, Henry Nitzsche, Wilhelm Josef Sebastian, Lena Strothmann, Volkmar Uwe Vogel, Gerhard Wächter und der Fraktion der CDU/CSU

Zukunft der Immobilienwirtschaft

Die Immobilienwirtschaft ist ein wichtiger Wirtschaftszweig unseres Landes. Allein durch Vermietung und Immobilientransaktionen trägt sie rd. 300 Mrd. Euro jährlich zur deutschen Wertschöpfung bei. Hinzu kommen noch einmal rund 210 Mrd. Euro an Bauinvestitionen. Insgesamt sind rd. 3,8 der gut 8,4 Billionen Euro des privaten Vermögens in Deutschland in Immobilienwerten investiert.

Gleichzeitig ist der Immobilienumsatz Spiegelbild der Konjunktur und damit seit Jahren rückläufig. Er ist Gradmesser für zurückgehende Investitionen und abnehmende Nachfrage. So schrumpfte der Immobilienumsatz im Jahre 2000 gegenüber dem Vorjahr um 16,3 Prozent, 2001 um 4,4 Prozent und 2002 um 3,5 Prozent. Der Auftragseingang beim Bau ist seit vielen Jahren rückläufig und Experten befürchten einen weiteren Rückgang um bis zu einem Drittel.

Hinzu kommt, dass der Eigentumsanteil der Immobilienwerte am Gesamtvermögen mit 42 Prozent in Deutschland im europäischen Vergleich an vorletzter Stelle liegt. Beim europäischen Spitzenreiter Italien beträgt der entsprechende Wert 77 Prozent. Ursache hierfür sind neben steuerlichen Rahmenbedingungen und fehlenden Anreizen auch Unsicherheiten bei Immobilientransaktionen, die sich insbesondere aus der Ausgestaltung der Maklerbranche in Deutschland ergeben.

Grundsätzlich tragen Makler dazu bei, einen Ausgleich zwischen Immobilienangebot und Immobiliennachfrage zu schaffen. Dabei gibt es etablierte seriöse Anbieter mit ausgezeichneter Ausbildung, regelmäßiger Fortbildung und dem

ernsthaften Anspruch, ihre Funktion als Mittler am Markt im Sinne aller Beteiligter wahrzunehmen. Gleichzeitig gibt es „schwarze Schafe“, die lediglich auf ihren kurzfristigen finanziellen Vorteil achten und damit der Branche sowie der Immobilie als Anlageobjekt insgesamt erheblichen Schaden zufügen. Denn eine Unterscheidung zwischen seriösen und weniger seriösen Maklern ist für unerfahrene Konsumenten in dieser sehr stark zersplitterten Branche häufig kaum möglich.

Die Schwierigkeit, entsprechende Maklerleistungen seriös unterscheiden zu können, ist insbesondere deshalb von besonderer Bedeutung, weil die Immobilie für viele Käufer nach wie vor die teuerste Investition ihres Lebens darstellt. So können viele Immobiliennachfrager die finanzielle Tragweite ihrer Kaufentscheidung aus eigener Kraft kaum realistisch abschätzen, zumal auch kreditgebende Banken bei Ankauf der Immobilie die Folgekosten dieser Investition in die Finanzierungspläne oft nicht einrechnen.

Nach Einschätzung der Immobilienindustrie beträgt der durchschnittliche Wert einer in Deutschland angeschafften Immobilie rd. 150 000 Euro. Bei einem solchen Grundstückserwerb entstehen zusätzlich Nebenkosten von ca. 12 Prozent (1,5 Prozent Notar, Grundbuch, 3,5 Prozent Grunderwerbsteuer, ca. 6 Prozent Maklerprovision, 1 Prozent Bank- und Bearbeitungsgebühren), mithin ein Betrag von ca. 24 000 Euro. Zusätzlich können Kosten für die Risikoabdeckung durch Lebensversicherung oder Verdienstausfallversicherung (z. B. Arbeitslosigkeit) entstehen. Die durchschnittliche Gesamtsumme der Kosten einer Immobilie kann nach Expertenschätzung demnach bis zu 225 000 Euro betragen.

Angesichts dieser potentiellen Belastungen unterbleibt in vielen Fällen eine gewollte Immobilien-Transaktion vollständig, wenn ein Makler und sein Angebot aus Kundensicht im Zweifelsfall nicht ausreichend gut eingeschätzt werden kann – obwohl Angebot und Nachfrage eigentlich hätten zusammenfinden können.

Insgesamt gibt es innerhalb der Europäischen Union sehr unterschiedliche Voraussetzungen für die Ausübung des Maklerberufes. Bereits im Juli 2002 wurde dies in dem Bericht der EU-Kommission zum „Stand des Binnenmarktes für Dienstleistungen“ kritisiert. Darin wird festgestellt, dass sich für Verbraucher oder Immobilienmakler aufgrund der divergierenden Berufsausübungsvoraussetzungen Niederlassungs- und Dienstleistungsschwierigkeiten ergeben können, die sich nachteilig auf die gesamte grenzüberschreitende Wirtschaftstätigkeit auswirken. So können Makler aus Mitgliedstaaten, in denen für entsprechende Tätigkeiten kein bestimmter Berufsabschluss verlangt wird, nach Einschätzung der EU-Kommission nicht mit einer unproblematischen Anerkennung ihrer beruflichen Qualifikation rechnen, wenn sie sich in einem anderen Land niederlassen wollen.

In Deutschland ist das Maklerangebot immobiliennaher Dienstleistungen im Gegensatz zu vielen europäischen Wettbewerbern durch unspezifische Aus- und Fortbildungswesen ohne Abgrenzung und Eingrenzung der Berufsbilder in den einzelnen Berufsgruppen gekennzeichnet. Der Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft ist der einzige Ausbildungsberuf in dieser Branche. Das System des Immobilienfachwirts (IHK) wird als ein zerfasertes Fortbildungssystem ohne Berufsspezifika bezeichnet.

Diese Tatsache behindert deutsche Immobilienmakler im grenzüberschreitenden Wettbewerb. Sie haben kaum eine Möglichkeit, auf den großen europäischen Immobilienmärkten Frankreich und Großbritannien erfolgreich tätig zu werden, während ausländische Anbieter im Gegensatz dazu relativ problemlos ihre Leistungen in Deutschland auf den Markt bringen können. Deutsche Makler stehen damit auf ihrem Heimatmarkt im intensiven internationalen Wettbewerb, ohne zugleich die faire Chance zu haben, eine ähnliche Wettbewerbsposition auf den anderen europäischen Märkten entwickeln zu können. Hierzu fehlen in Deutsch-

land bzw. in der Europäischen Union die notwendigen Rahmenbedingungen. Die deutsche Gewerbeordnung und die Makler- und Bauträgerverordnung beinhalten Berufsausübungsregeln, keine qualifizierten Berufszugangsregelungen mit Qualifikationsnachweisen wie in den anderen EU-Mitgliedstaaten. Die Genehmigungspflicht nach der Gewerbeordnung ist in der Praxis eine bürokratische Formalie, eine Fachkundeprüfung findet nicht statt. Die immobiliennahen Dienstleistungen, die im Zusammenhang mit dem Grundstückserwerb erbracht werden, sind in Deutschland nahezu ungeregelt.

Es ist daher zu befürchten, dass durch Niederlassungen ausländischer Immobiliengesellschaften in Zukunft ein Großteil des deutschen Anlagevermögens verstärkt in Immobilien außerhalb Deutschlands abwandern wird, ohne dass zugleich deutsche Anbieter entsprechende Marktanteile im europäischen Ausland erwerben können. Der deutschen Volkswirtschaft würden dadurch große Vermögenswerte verloren gehen und gleichzeitig die Chance auf mehr Wachstum und mehr Beschäftigung in dieser Branche durch eine Expansion innerhalb der EU leichtfertig vertan.

Wir fragen die Bundesregierung:

I. Allgemeine Wirtschaftsdaten:

1. Welche Bedeutung misst die Bundesregierung der Immobilienwirtschaft in Deutschland in gesamtwirtschaftlicher Betrachtung bei?

2. Wie viele Beschäftigte gibt es in der deutschen Immobilienwirtschaft und wie viele Arbeitsplätze hängen mittelbar von der Immobilienwirtschaft ab?

3. Wie viele Gewerbetreibende der Immobilienwirtschaft gibt es in Deutschland, einschließlich der immobiliennahen Dienstleistungen Projektentwickler, Baubetreuer, Bauträger, Immobilienmakler, Hausverwalter, Sachverständige für Wertermittlung, Finanzierungs- und Versicherungsvermittler?

4. Welche gesamtwirtschaftliche Leistung erbringt dieser Sektor der immobiliennahen Dienstleistungen?

5. Welche gesamtwirtschaftliche Leistung geht allein von der Bauwirtschaft im engeren Sinne aus und wie ist diese gesamtwirtschaftliche Leistung im Verhältnis zu anderen Branchen einzuordnen?

6. Wie hoch sind die jährlichen Steuereinnahmen (Bund und Länder) – aufgeschlüsselt nach Umsatzsteuer, Grunderwerbsteuer, Gewerbesteuer, Erbschaftsteuer, Einkommen- und Körperschaftsteuer etc. –, die durch Immobilientransaktionen in Deutschland generiert werden?

7. Wie haben sich diese Zahlen in den letzten 10 Jahren entwickelt?

8. Wie hoch sind die Steuereinnahmen des Staates (Bund und Länder) bezogen auf eine zum gegenwärtigen Zeitpunkt erworbene durchschnittliche Wohnimmobilie im Wert von 150 000 Euro durch deren Erwerb, Planung, Errichtung, Verwaltung, Erhaltung, Modernisierung und Verkauf bezogen auf einen Teil-Immobilienzyklus von 30 Jahren?

9. Welche Erkenntnisse liegen der Bundesregierung über den Zusammenhang von Immobilientransaktionen und sich daran anschließenden Bauinvestitionen vor?

10. Wie schätzt die Bundesregierung die Bedeutung der immobiliennahen Berufe für den Verbraucherschutz ein?

11. Welche fiskalischen Auswirkungen (konkret: Umsatzsteuer, Einkommensteuer, Grunderwerbsteuer, Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer) und welche Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt würde von der Fertigstellung von 50 000 zusätzlichen Einheiten an Ein- und Zweifamilienhäusern ausgehen?

12. Sieht die Bundesregierung die Notwendigkeit einer Studie über die finanziellen Rückflüsse an den Staat während der Dauer eines Teil-Immobilienzyklusses (Erwerb, Planung, Errichtung, Verwaltung, Erhaltung, Modernisierung und Verkauf) von ca. 30 Jahren für den Bereich der Wohnimmobilie, und wenn ja, was ist sie bereit dafür zu veranlassen?

II. Berufsausübungsvoraussetzungen:

13. Ist die Bundesregierung der Auffassung, dass die gesetzlichen Anforderungen an die Berufszulassung bei den immobiliennahen Dienstleistungen der Projektentwickler, Baubetreuer, Bauträger, Immobilienmakler, Hausverwalter, Sachverständigen für Wertermittlung, Finanzierungsvermittler und Versicherungsvermittler ausreichen und diese Regelungen im Einklang stehen mit den Interessen des Verbraucherschutzes und der Sicherung der Qualität von Dienstleistungen in diesem Sektor?

14. Hält die Bundesregierung es für ausreichend, den Berufszugang zu den Immobilienberufen nach § 34c Gewerbeordnung lediglich von der Zuverlässigkeit und geordneten Vermögensverhältnissen abhängig zu machen, ohne auch ausreichende Fachkunde einzufordern?

15. Ist der Bundesregierung bekannt, dass der reine Immobilienverwalter und auch der Sachverständige/Gutachter keiner Genehmigungspflicht unterliegt?

16. Ist die unterschiedliche Behandlung von Immobilienverwaltern und Sachverständigen/Gutachtern einerseits sowie von Immobilienmaklern andererseits aus Sicht der Bundesregierung sinnvoll?

17. Wenn ja, warum; wenn nicht, was beabsichtigt die Bundesregierung gegen die unterschiedliche Behandlung zu unternehmen?

18. Plant die Bundesregierung Maßnahmen zur Einführung von fachlichen Qualifikationsanforderungen vor Erteilung einer Berufszulassung bei den immobiliennahen Dienstleistungen der Projektentwickler, Baubetreuer, Bauträger, Immobilienmakler, Hausverwalter, Sachverständigen für Wertermittlung, Finanzierungsvermittler und Versicherungsvermittler?

19. Plant die Bundesregierung Maßnahmen zur laufenden Kontrolle der fachlichen Qualifikationsanforderungen nach der Erteilung der Berufszulassung bei den immobiliennahen Dienstleistungen der Projektentwickler, Baubetreuer, Bauträger, Immobilienmakler, Hausverwalter, Sachverständigen für Wertermittlung, Finanzierungsvermittler und Versicherungsvermittler?

III. Jährliche Pflichtprüfung der Makler:

20. Welche Kosten pro Beschäftigten in der Immobilienwirtschaft entstehen aufgrund der jährlichen Pflichtprüfungen durch Wirtschaftsprüfer, Steuerberater oder sonstige Prüfungsgesellschaften für die Maklerunternehmen?

21. Sind die derzeitigen Regelungen in der Makler- und Bauträgerverordnung noch zeitgemäß, nachdem zwischenzeitlich ein Großteil des Immobilienmarktes über das Internet und andere elektronische Medien abgewickelt wird?

IV. Ausbildungssituation in der Immobilienwirtschaft:

22. Wie beurteilt die Bundesregierung die aktuelle Bildungssituation in der Immobilienwirtschaft?

23. Welche Erkenntnisse liegen der Bundesregierung über Aus-, Fort- und Weiterbildungseinrichtungen zum Thema „Immobilienwirtschaft“ vor, angefangen von Unterrichtseinheiten an allgemeinbildenden Schulen bis hin zu Lehrstühlen an Universitäten?

24. Welche Einrichtungen sollten aus Sicht der Bundesregierung und öffentlichen Hand gefördert werden?

25. Welche Unterstützung – finanziell und durch begleitende Maßnahmen – gewährt die Bundesregierung diesen Einrichtungen aktuell und welche Unterstützung plant die Bundesregierung?

26. Plant die Bundesregierung Leitlinien für die Berufe der immobiliennahen Dienstleistungen, hier besonders der Projektentwickler, Immobilienmakler, Hausverwalter und Finanzierungsvermittler zu normieren?

27. Plant die Bundesregierung die Voraussetzungen für eine Veränderung der Fortbildung zu schaffen und den Immobilienfachwirt (IHK) weiterzuentwickeln, z. B. zu einem Fachwirt Immobilienvermarktung, einem Fachwirt Immobilienbewirtschaftung und einem Fachwirt Bauprojektentwicklung?

28. Welche Überlegungen gibt es seitens der Bundesregierung, den Immobilienkaufmann/die Immobilienkauffrau zu einem Lehrberuf – ähnlich dem Bank- oder Versicherungskaufmann – zu machen?

V. Die deutsche Immobilienwirtschaft im europäischen und internationalen Vergleich:

29. Welche konkreten Maßnahmen plant die Bundesregierung auf europäischer Ebene, um die deutschen Immobilienberufe mit ihrem derzeit leichten Marktzugang den übrigen Immobilienberufen in den Ländern der Europäischen Union gleichzustellen und ihnen dadurch ohne Schwierigkeiten und Probleme auch die Berufsausübung in den anderen europäischen Unionsländern zu ermöglichen?

30. Was unternimmt die Bundesregierung zur Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit der überwiegend kleinen und mittelständischen Immobilienunternehmen in Deutschland, angesichts des zunehmenden Konkurrenzdrucks aus anderen Branchen der Wirtschaft und des Eindringens der Immobilienberufe und ihrer Konkurrenzen aus anderen Ländern der Europäischen Union?

31. Welche Erkenntnisse liegen der Bundesregierung über die Bildungseinrichtungen und die Bildungsvoraussetzungen für die Berufszulassung und die Fort- und Weiterbildung des Berufsstandes der Immobilienberufe in den anderen EU-Staaten vor?

32. Wie sieht die Bundesregierung die deutsche Immobilienwirtschaft im internationalen Vergleich?

33. Ist die Bundesregierung der Auffassung, dass die Dienstleistungsfreiheit in Europa, insbesondere der aktuelle Vorschlag für eine „Richtlinie des Europäischen Parlaments und des Rates über Dienstleistungen im Binnenmarkt“ eine Novellierung der bestehenden Immobiliengesetzgebung in Deutschland überflüssig macht?

34. Beabsichtigt die Bundesregierung in diesem Zusammenhang, die Reform des Schuldrechts im Bürgerlichen Gesetzbuch (Schuldrechtsmodernisierung) auch auf das bestehende Maklervertragsrecht auszudehnen?

35. Ist die Bundesregierung der Auffassung, dass Maßnahmen zur Verbesserung der Qualität von immobiliennahen Dienstleistungen z. B. durch die Zertifizierung gemäß EN 45013, wie diese in Artikel 31 der EU-Richtlinie Dienstleistungen im Binnenmarkt vorgesehen sind, gleichwertig oder

sogar überlegen sind, verglichen mit der Einführung von fachlichen Qualifikationsanforderungen vor Erteilung einer Berufszulassung bei den immobiliennahen Dienstleistungen der Projektentwickler, Baubetreuer, Bauträger, Immobilienmakler, Hausverwalter, Sachverständigen für Wertermittlung, Finanzierungsvermittler und Versicherungsvermittler?

36. Wie wird die Bundesregierung die Unterstützung solcher Maßnahmen – wie z. B. der Zertifizierung gemäß EN 45013 – im Sinne des § 31 der EU-Richtlinie über Dienstleistungen im Binnenmarkt für die immobiliennahen Dienstleistungen durch z. B. Verbände vornehmen, und ist die Bundesregierung bereit, ein Pilotprojekt der immobiliennahen Dienstleistungen sachlich und finanziell zu fördern?

VI. Zusammenarbeit zwischen Bundesregierung und Immobilienwirtschaft:

37. Welche konkrete Rolle weist die Bundesregierung den berufsständischen Vertretungen der Berufe der immobiliennahen Dienstleistungen im Interesse des Verbraucherschutzes und der Sicherung der Qualität der Dienstleistungen zu?

38. Sieht die Bundesregierung in und mit der geplanten Einrichtung einer „Bundesanstalt für Immobilienaufgaben“ eine Möglichkeit der Zusammenarbeit mit den Immobilienberufen und eine Stärkung des Mittelstandes?

39. Wenn ja, in welcher Form?

40. Welche konkreten Gespräche hat es seitens der Bundesregierung in diesem Zusammenhang mit der Immobilienwirtschaft gegeben?

41. Welche Ansprechpartner hat die Bundesregierung dabei in der Branche?

VII. Altersvorsorge und Vermögensbildung durch Immobilien:

42. Mit welchen (Förder-)maßnahmen und Unterstützungen will die Bundesregierung in den kommenden Jahren dazu beitragen, dass der international unterdurchschnittliche Anteil privaten Wohneigentums in Deutschland deutlich steigt und an den Stand europäischer Nachbarländer herangeführt wird?

43. Ist die Bundesregierung bereit, die Ausweisung von Bauland durch Kommunen für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern aktiv zu fördern?

44. Welche Maßnahmen, die in den kommenden drei bis fünf Jahren umgesetzt werden können, hat die Bundesregierung dazu geplant?

45. Wie schätzt die Bundesregierung den Anteil der privat genutzten Immobilie quantitativ und qualitativ als Bestandteil der Altersvorsorge in Deutschland ein?

46. Welchen Überblick hat die Bundesregierung über die finanziellen Auswirkungen des Erwerbs einer Immobilie im Jahr 2004 für die Versorgung im Alter durch einen heute 35-Jährigen, einen heute 45-Jährigen und einen heute 55-Jährigen jeweils bei Erreichen des Rentenalters?

47. Wie lässt sich der Anteil der im Rentenalter ersparten Miete durch Nutzung eines im Alter von 65 Jahren entschuldeten privaten Wohneigentums im Verhältnis zu den gesetzlichen Alterseinkünften der genannten Erwerbsgruppen des Jahres 2004 (heute 35-Jähriger, 45-Jähriger, 55-Jähriger) bei deren Eintritt in das Rentenalter quantifizieren?

48. Wie sehen die konkreten Pläne der Bundesregierung zur nachgelagerten Besteuerung von Immobilienvermögen im Rahmen der Erbschafts- und einer möglichen Vermögensteuer aus?

49. Welche Auswirkungen wird dies auf das Ziel der Stärkung des Anteils privat genutzten Wohneigentums und der Wohneigentumsquote in Deutschland haben?

Berlin, den 4. Mai 2004

Wolfgang Börnsen (Bönstrup)
Karl-Josef Laumann
Dagmar Wöhrl
Veronika Bellmann
Klaus Brähmig
Alexander Dobrindt
Dr. Hans-Peter Friedrich (Hof)
Dr. Michael Fuchs
Dr. Reinhard Göhner
Ursula Heinen
Ernst Hinsken
Robert Hochbaum
Volker Kauder
Dr. Martina Krogmann
Dr. Hermann Kues
Wolfgang Meckelburg
Laurenz Meyer (Hamm)
Günter Nooke
Dr. Joachim Pfeiffer
Hans-Peter Repnik
Dr. Heinz Riesenhuber
Franz Romer
Hartmut Schauerte
Johannes Singhammer
Max Straubinger
Dirk Fischer (Hamburg)
Klaus Brähmig
Dietrich Austermann
Otto Bernhardt
Peter H. Carstensen (Nordstrand)
Anke Eymer (Lübeck)
Helmut Lamp
Dr. Ole Schröder
Gero Storjohann
Ulrich Adam
Susanne Jaffke
Werner Kuhn (Zingst)
Eduard Oswald
Dr. Klaus W. Lippold (Offenbach)
Georg Brunnhuber
Renate Blank
Hubert Deittert
Enak Ferlemann
Peter Götz
Klaus Hofbauer
Bernd Heynemann
Norbert Königshofen
Eduard Lintner
Klaus Minkel
Henry Nitzsche
Wilhelm Josef Sebastian
Lena Strothmann
Volkmar Uwe Vogel
Gerhard Wächter
Dr. Angela Merkel, Michael Glos und Fraktion



Gesamtherstellung: H. Heenemann GmbH & Co., Buch- und Offsetdruckerei, Bessemerstraße 83–91, 12103 Berlin
Vertrieb: Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH, Amsterdamer Str. 192, 50735 Köln, Telefon (02 21) 97 66 83 40, Telefax (02 21) 97 66 83 44
ISSN 0722-8333